9/8

Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Karlsruhe (Zweitwohnungssteuersatzung – ZWStS)

vom 20. September 2016 (Amtsblatt vom 30. September 2016), zuletzt geändert durch Satzung vom 21. Oktober 2025 (Online Bekanntmachung vom 30. Oktober 2025)

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71) sowie der §§ 2, 8 Abs. 2 und 9 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) vom 17. März 2005 (GBl. S. 206), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1249) hat der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Allgemeines

Die Stadt Karlsruhe erhebt eine Zweitwohnungsteuer als örtliche Aufwandsteuer nach den Vorschriften dieser Satzung.

§ 2

Steuergegenstand

(1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Stadtgebiet.

(2) Wohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung im Sinne von § 20 Bundesmeldegesetz in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung ist jede Wohnung, die melderechtlich als Nebenwohnung erfasst ist. Hat eine Person eine Wohnung inne, mit der sie melderechtlich nicht erfasst ist, dient die Wohnung als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung, wenn die Person eine andere Wohnung als Hauptwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes in der jeweils geltenden Fassung innehat. Die vorübergehende Nutzung der Zweitwohnung zu anderen Zwecken, insbesondere zur Überlassung an Dritte, steht der Zweitwohnungseigenschaft nicht entgegen.

Gedruckt auf 100 Prozent Recyclingpapier

(4) Sind mehrere Personen Inhaber einer Wohnung im Sinne des Absatzes 2 gilt hinsichtlich derjenigen Inhaber, denen die Wohnung als Zweitwohnung dient, der auf sie entfallene Wohnungsanteil als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung. Für die Berechnung des Wohnungsanteils ist die Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume allen Wohnungsinhabern zu gleichen Teilen zuzurechnen. Diesen Anteil an der Fläche der gemeinschaftlich genutzten Räume ist die Fläche der von jedem Mitinhaber individuell genutzten Räume hinzuzurechnen. Lässt sich der Wohnungsanteil im Einzelfall nicht konkret errechnen, wird die Gesamtfläche der Wohnung durch die Anzahl aller Mitinhaber geteilt. Bei der Berechnung des Wohnungsanteils werden nur volljährige Personen berücksichtigt.

§ 3

Steuerbefreiungen

Von den in § 2 Abs. 3 genannten Zweitwohnungen sind steuerfrei

1. Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Zwecke der Erziehung zur Verfügung gestellt werden,

2. Wohnungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen und sich in Altenwohn- und Pflegeheimen, Behindertenheimen oder vergleichbaren Einrichtungen befinden,

3. Wohnungen, die eine nicht dauernd getrennt lebende verheiratete oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebende Person aus Gründen ihrer Erwerbstätigkeit, ihrer (Berufs-) Ausbildung oder ihres Studiums innehat, wenn sich die gemeinsam genutzte Hauptwohnung nicht im Stadtgebiet befindet. Die Befreiung gilt nur, wenn die als Nebenwohnung gemeldete Wohnung die vorwiegend genutzte Wohnung der verheirateten oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebenden Person ist. Die von der Zweitwohnungsteuer auszunehmende Wohnung darf nicht von beiden Partnern gehalten werden.

4. Wohnungen, die Studierende oder noch in Ausbildung befindliche Personen bei den Eltern oder einem Elternteil innehaben, soweit sich die Hauptwohnung am Studien- oder Ausbildungsort befindet.

Die Befreiung gilt auch für Zweitwohnungen, wenn sich die Hauptwohnung in einer unter Nr. 1 und 2 genannten Einrichtung befindet.

§ 4

Steuerschuldner/-in

(1) Steuerpflichtig ist jede volljährige Person, die im Stadtgebiet eine Zweitwohnung im Sinne von § 2 Abs. 3 dieser Satzung innehat.

(2) Haben mehrere Steuerpflichtige gemeinschaftlich eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner nach § 44 der Abgabenordnung (AO) in der jeweils geltenden Fassung.

§ 5

Steuermaßstab, Bemessungsgrundlage

(1) Die Steuer wird nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet (Bemessungsgrundlage). Der jährliche Mietaufwand ist die Nettokaltmiete, die der/die Steuerpflichtige für die Benutzung der Wohnung auf Grund eines Vertrages nach dem Stand im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerpflicht für ein Jahr zu entrichten hätte (Jahresnettokaltmiete). Als Mietaufwand gelten auch alle anderen Formen eines vertraglich vereinbarten Überlassungsentgelts, beispielsweise Pacht, Nutzungsentgelt, Erbbauzins, Leibrente.

(2) Wenn nur eine Bruttokaltmiete (einschließlich Nettokosten, aber ohne Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 10 % verminderte Bruttokaltmiete. Wenn nur eine Bruttowarmmiete (einschließlich Nebenkosten und Heizkosten) vereinbart wurde, gilt als Nettokaltmiete die um einen Abzug von 20 % verminderte Bruttowarmmiete. Sofern in der vereinbarten Miete ein Möblierungszuschlag enthalten ist, erfolgt bei der Bestimmung der Nettokaltmiete zusätzlich ein Abzug von weiteren 10 % der vereinbarten Miete.

(3) Für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen oder dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind, ist die Nettokaltmiete in der ortüblichen Höhe anzusetzen. Sie wird von der Stadt Karlsruhe in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für die Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

§ 6

Steuersatz

Die Steuer beträgt jährlich 14 % der Bemessungsgrundlage.

§ 7

Entstehung und Ende der Steuerpflicht

(1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr.

(2) Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht jeweils am 1. Januar. Tritt die Zweitwohnungseigenschaft erst nach dem 1. Januar ein, so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des Folgemonats.

(3) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, mit dem die Zweitwohnungseigenschaft im Sinne des § 2 entfällt.

§ 8

Festsetzung und Fälligkeit der Steuer

(1) Die Stadt Karlsruhe setzt die Steuer für ein Kalenderjahr oder, wenn die Steuerpflicht erst während des Kalenderjahres entsteht, für den Rest des Kalenderjahres durch Bescheid fest.

(2) Die Steuer wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig.

(3) Endet die Steuerpflicht, so wird die Steuerfestsetzung geändert und die zu viel bezahlte Steuer erstattet.

§ 9

Anzeigepflicht

(1) Wer Inhaberin/Inhaber einer Zweitwohnung ist bzw. wird oder eine Zweitwohnung aufgibt, hat dies der Stadt Karlsruhe, Stadtkämmerei innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen. Die Anmeldung oder die Abmeldung von Personen nach dem Bundesmeldegesetz gilt als Anzeige im Sinne dieser Vorschrift.

(2) Die Inhaber einer Zweitwohnung sind verpflichtet der Stadt Karlsruhe, Stadtkämmerei die für die Höhe der Steuer maßgeblichen Veränderungen unverzüglich schriftlich zu melden und über den Umfang dieser Veränderungen, auf Verlangen auch unter Vorlage geeigneter Unterlagen, Auskunft zu erteilen.

(3) Entfällt eine der Voraussetzungen für die Steuerbefreiung nach § 3 dieser Satzung oder erreicht die Inhaberin/der Inhaber einer Zweitwohnung die Volljährigkeit, so ist dies der Stadt Karlsruhe, Stadtkämmerei innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen.

§ 10

Steuererklärung

(1) Die Inhaberin/der Inhaber einer Zweitwohnung ist zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet. Zur Abgabe einer Steuererklärung ist auch verpflichtet, wer hierzu von der Stadt Karlsruhe aufgefordert wird.

(2) Die/der Steuerpflichtige hat innerhalb eines Monats nach Aufforderung oder bei Änderungen des Steuermaßstabes nach § 5 dieser Satzung eine Steuererklärung abzugeben.

(3) Die Steuererklärung ist schriftlich nach den von der Stadt Karlsruhe zur Verfügung gestellten Vordrucken abzugeben.

(4) Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen insbesondere durch Mietverträge, Mietänderungsverträge und Mietbescheinigungen nachzuweisen. Die Stadt Karlsruhe kann weitere geeignete Nachweise (z. B. eines Befreiungstatbestands) anfordern.

§ 11

Mitwirkungspflichten

Die Mitwirkungspflichten Dritter, insbesondere derjenigen, die der/dem Steuerpflichtigen die Wohnung überlassen oder ihr/ihm die Mitbenutzung gestatten (z. B. Vermieterinnen/Vermieter, Grundstücks- oder Wohnungseigentümerinnen/-eigentümer oder Verwalterinnen/Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz in der jeweils geltenden Fassung) ergeben sich aus § 93 AO in der jeweils gültigen Fassung.

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig nach § 8 KAG handelt, wer als Steuerpflichtige/Steuerpflichtiger, Erklärungspflichtige/Erklärungspflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten einer/eines Steuerpflichtigen vorsätzlich oder leichtfertig

1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht,

2. die Stadt Karlsruhe pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt.

(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer

1. seinen Anzeigepflichten nach § 9 dieser Satzung nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt,

2. trotz Aufforderung seiner Steuererklärungspflicht nach §10 Abs. 1 und 2 dieser Satzung nicht nachkommt,

3. trotz Aufforderung nach § 10 Abs. 4 dieser Satzung keine Unterlagen, insbesondere Mietverträge und Mietänderungsverträge, die die Nettokaltmiete berühren, zum Nachweis seiner Angaben vorlegt,

4. seinen Mitwirkungspflichten nach § 11 dieser Satzung trotz Aufforderung nicht nachkommt.

(3) Gemäß § 8 Abs. 3 KAG kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 10.000 Euro geahndet werden.

§ 13

Datenübermittlung von der Meldebehörde

(1) Die Meldebehörde übermittelt der Stadtkämmerei der Stadt Karlsruhe zur Sicherung des gleichmäßigen Vollzugs der Zweitwohnungssteuersatzung die erforderlichen personenbezogenen Daten aus dem Melderegister.

(2) Ergibt sich aus den Ermittlungen der Stadtkämmerei, dass die Daten unrichtig oder unvollständig sind, teilt die Stadtkämmerei dies der Meldebehörde zwecks Berichtigung des Melderegisters mit (§ 6 Abs. 2 Bundesmeldegesetz).

§ 14

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 1. Oktober 2016 in Kraft. Die Steuer entsteht nach § 7 erstmals am 1. Januar 2017. Die letzte Änderung vom 21. Oktober 2025 tritt am 1. Januar 2026 in Kraft.